Verbraucherzentrale
Hamburg

Immobilienkauf: 11 wichtige Tipps für den Abschluss eines Immobilienkredits

Die Mieten steigen in den meisten Städten weiter, die Kreditzinsen sind insgesamt aber immer noch niedrig. Da denkt mancher an den Kauf von Haus oder Wohnung. Das hat Einfluss auf die Immobilienpreise, die in manchen Orten etwas gestiegen sind. Wir haben 11 wichtige Tipps für Sie zusammengestellt, damit in Sachen Immobilienfinanzierung nichts schiefläuft.



© iStock.com/skynesher

Stand: 23.05.2024

In den eigenen vier Wänden zu wohnen, ist für viele Menschen ein wichtiges Lebensziel und ein gutes Polster für die Altersvorsorge. Nun scheinen wieder mehr Menschen, den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ins Auge zu fassen. Die Immobilienpreise sind in manchen Städten zuletzt etwas gestiegen.

Bevor Sie jedoch planen, eine Immobilie zu kaufen und einen Immobilienkredit abzuschließen, sollten Sie verschiedene Aspekte berücksichtigen, um die beste Finanzierung für Ihre Bedürfnisse zu finden. Denn wer nachlässig kalkuliert und nicht sorgfältig finanziert, geht hohe Risiken ein. Hier sind wichtige Punkte, die Sie beachten sollten. Beherzigen Sie unsere **11 Tipps zur Immobilienfinanzierung:**

---

1. Checken Sie Ihr Eigenkapital

Prüfen Sie, ob Sie genug Eigenkapital haben, um Ihre Immobilie zu kaufen. 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises plus die Erwerbsnebenkosten (für Grunderwerbssteuer, Notar und Grundbucheintrag) sollten Sie mitbringen. Je mehr, desto besser, denn die Zinsen werden dann niedriger. Ohne eigenes Geld kommen Sie nur aus, wenn Ihr Einkommen wirklich gut und stabil ist.

---

2. Berechnen Sie die Erwerbsnebenkosten

In Hamburg müssen Sie zusätzlich zur Kreditsumme und den Zinsen mit rund 7,5 Prozent Erwerbsnebenkosten rechnen. Davon sind 5,5 Prozent für die Grunderwerbssteuer fällig und knapp 2 Prozent für den Notar und den Grundbucheintrag. In vielen anderen Bundesländern liegt die Grunderwerbssteuer höher. Die Erwerbsnebenkosten sollten Sie auf keinen Fall durch einen Kredit finanzieren müssen.
Wenn Sie Ihr neues Zuhause über einen Makler gefunden haben, müssen Sie außerdem eine ortsübliche Provision inklusive Mehrwertsteuer aufbringen. Der von Ihnen zu tragende Teil der Courtage kann je nach Region und Makler zwischen 1,5 und 3,57 Prozent liegen.

---

3. Kalkulieren Sie Zinsen und Tilgung genau

Die Faustregel für die Berechnung der monatlichen Belastung lautet: (Nominal-)Zins plus mindestens 1 Prozent Tilgung durch 12 Monate. Ein Beispiel: Sie haben einen Zins von 4 Prozent vereinbart, dann rechnen Sie für die Tilgung einen Prozentpunkt dazu. 5 Prozent von 100.000 Euro geliehenem Geld ergeben 5.000 Euro Belastung jährlich (!). Geteilt durch 12 Monate kostet der Kredit also 417 Euro im Monat.
In Niedrigzinsphasen, wenn Geld zu geringen Zinsen zu haben ist, lohnt es sich, die Tilgung zu erhöhen. In unserem Beispiel haben Sie nun die 100.000 Euro zu 3 Prozent

Zinsen geliehen. Sie können so 2 Prozent für die Tilgung veranschlagen und bleiben trotzdem bei einer monatlichen Belastung von 417 Euro.

---

4. Berücksichtigen Sie zusätzliche Kosten

Auch wenn Sie Ihre eigene Wohnung gekauft haben, wohnen Sie keinesfalls kostenlos. Für die Müllentsorgung, Verwaltungskosten und so weiter fällt Wohngeld an. Sie müssen außerdem eine Rücklage für Instandsetzungen bilden. Die Belastungen belaufen sich im Monat auf rund 2 bis 3,50 Euro pro Quadratmeter für Neubauten und 3 bis 5 Euro pro Quadratmeter bei Altbauten. Vergewissern Sie sich, dass Sie alle Kosten berücksichtigen.

---

5. Rechnen Sie Ihre monatliche Belastung durch

Inklusive der Nebenkosten sollte die monatliche Belastung nicht bei mehr als 40 Prozent Ihres Nettoeinkommens liegen. Dabei werden das 13. und weitere Monatsgehälter nicht berücksichtigt. Wenn zwei Einkommen zur Verfügung stehen, sollten Sie beachten, dass ein Gehalt zeitweise wegfallen kann, zum Beispiel durch die Geburt eines Kindes. Stellen Sie sicher, dass die monatliche Tilgungsrate in Ihrem Budget realistisch ist und Sie sich nicht übernehmen.

---

6. Nehmen Sie ein Annuitäten- und kein Kombidarlehen

Die einfachste Darlehensform ist die beste: das Annuitätendarlehen mit regelmäßiger Tilgung. Sie tilgen so im Jahr mindestens 1, besser 2 bis 3 Prozent Ihres Kredits. Ein Kombi-Modell hingegen rechnet sich in der Regel nicht. Anstatt zu tilgen, sparen Sie hier in einen Bausparvertrag oder eine Lebensversicherung an. Die bessere Sparform ist aber die Rückzahlung Ihres Darlehens, da die Sparzinsen immer geringer sind als die Kreditzinsen. Mehr über Kombidarlehen

---

7. Nutzen Sie Zuschüsse vom Staat

Erkundigen Sie sich, ob Sie einen Anspruch auf öffentliche Förderung haben. Vor allem für Familien und energiesparende Baumaßnahmen gibt es von Land oder Bund oft Zuschüsse. Nähere Infos dazu finden Sie auf den Internetseiten der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau

(KfW). Aktuell verändern sich die Vergabemodalitäten und die Verfügbarkeit der Förderung sehr kurzfristig, informieren Sie sich daher regelmäßig über den Stand der Dinge.

GUT ZU WISSEN

Einen Immobilienkredit benötigen Sie für den Kauf einer Immobilie, wenn Sie nicht den gesamten Kaufpreis aufbringen können. Ein Immobiliendarlehen funktioniert in der Regel wie ein herkömmlicher Ratenkredit, bei dem Sie eine feste monatliche Rate zurückzahlen. Allerdings gibt es einen grundlegenden Unterschied: Anders als bei Ratenkrediten ist die Höhe des Zinssatzes zumeist nicht bis zum Ende der Laufzeit festgeschrieben, sondern nur für einen bestimmten Zeitraum. Das nennt sich Zinsbindungsfrist.

Vergleichen Sie Zinssätze und Konditionen verschiedener Anbieter. Eine gründliche Recherche kann Ihnen helfen, die kostengünstigste Option zu finden. Unsere Experten beraten Sie unabhängig und unterstützen Sie bei der Einschätzung von Finanzierungsangeboten. Jetzt Beratungstermin vereinbaren

---

8. Wählen Sie die richtige Zinsbindung

Wenn das Zinsniveau niedrig ist, sollten Sie eine Zinsbindung von 15 bis 20 Jahren und mehr wählen. Das gibt Ihnen Planungssicherheit. Gemäß § 489 BGB können Sie Verträge mit solch langen Zinsbindungen zehn Jahre nach der Vollauszahlung mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Damit haben Sie in den letzten fünf bis zehn Jahren eine Pufferzone, in der Sie die Zinsentwicklung beobachten können.

---

9. Vereinbaren Sie Sondertilgungen

Damit Sie Ihren Kredit schneller loswerden, sollten Sie Sondertilgungen vereinbaren – wenn Ihr Einkommen das erlaubt. Inzwischen haben fast alle Banken und Finanzinstitute Sondertilgungen von 5 Prozent standardmäßig im Angebot. Außerdem gewähren einige Anbieter Tilgungsänderungen von 1 bis 10 Prozent.

10. Meiden Sie Steuersparmodelle

Schließen Sie niemals einen Immobilienvertrag ab, um Steuern zu sparen. Auch dann nicht, wenn scheinbar seriöse Banken oder Notariate dahinterstehen oder „Mietgarantien“ gegeben werden. Die so angebotenen Wohnungen sind meist überteuert, es müssen hohe Provisionen gezahlt werden und die vorausgesagten Mieteinnahmen sind nicht realistisch.

11. Beobachten Sie den Immobilienmarkt

Schauen Sie sich möglichst viele Wohnungen und Häuser an, bevor Sie sich entscheiden. Nur so können Sie ein Gefühl für den richtigen Preis entwickeln und werden sehr schnell feststellen, wo Sie leben möchten und wo nicht und was Ihnen das wert ist.

UNSER ANGEBOT

Denken Sie daran, dass der Abschluss eines Immobilienkredits eine langfristige finanzielle Verpflichtung ist. Nehmen Sie sich daher Zeit für eine gründliche Recherche und Beratung, um die beste Entscheidung für Ihre finanzielle Zukunft zu treffen. Unsere Experten beraten Sie unabhängig in Sachen Immobilienfinanzierung. Jetzt Beratungstermin vereinbaren

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienfinanzierung/immobilienkauf-11-wichtige-tipps-fuer-den-abschluss-eines-immobilienkredits